

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: **BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș**
Inițiatori:

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
COORDONATOR URBANISM :

UTR -L2b – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității și este propusă pentru introducerea în intravilan.

Suprafața totală a zonei studiate este de 1225 mp.

Caracterul zonei : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime D+P+2.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime D+P+1E(M);
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii liberale;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele;
- se permite mansardarea locuințelor D+P+1 acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi;

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

- servicii profesionale și comerciale a căror suprafață depășește 200 mp ADC și care generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție de subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- curățătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități de producție care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Parcela se consideră construibilă dacă

- are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m.

A-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de $D+P+1E(M)$

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=8.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor $P+1E$ acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Orice modificare la aspectul exterior al clădirilor se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectantului lucrării, în baza unei autorizații/aviz specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdae sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit prin soluții tehnice care nu solicită dislocări masive de teren și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetric și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia, fără terasări cu dislocări masive de teren;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare de vor alege respectând "Regulamentul local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .

-sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică , gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

După terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 cm soclu opac, dublate de gard viu.

Se interzice utilizarea metal inox la realizarea împrejmuirilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Ținându-se cont de faptul că dotările propuse deservesc funcțiunea generală de locuințe colective aferente unui complex rezidențial cu o unică administrare, se păstrează o singură unitate teritorială de

referință cu indicii urbanistici:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 35%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 65%

ÎNTOCMIT:

